

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
„ORTSKERN MACKENBACH, TEIL A“  
IN DER VERBANDSGEMEINDE WEILERSBACH,  
ORTSGEMEINDE MACKENBACH**

**BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Mackenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ in der Ortsgemeinde Mackenbach beschlossen. In der Sitzung am 23.11.2021 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Mackenbach den Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern Mackenbach, Teil A“ nebst Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich bekannt gemacht.

Die Ortsgemeinde Mackenbach weist eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie im Bereich der historischen Kneipe, zwischen Hauptstraße und Gartenstraße.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Mackenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen Gebäuden in Haus-Hof-Bauweise gegenüber. Zudem finden sich hier mit den ehemaligen Musikerhäusern ortsbildprägende Gebäude mit besonderem Wert.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskernes Mackenbach demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Mackenbach zum Teil zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich der „Alten Gärtnerei“ sowie im rückwärtigen Bereich der historischen Kneipe besteht demnach aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre die Befürchtung, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Mackenbach maßgeblich stören könnten und sich nicht harmonisch in das Erscheinungsbild einfügen.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen. Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Für den größten Teil des Ortskernes Mackenbach besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Lediglich Teilbereiche der Marktstraße, Gartenstraße und Neustraße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.

Die genauen Grenzen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Die Landbäckerei Dusch GmbH beabsichtigt nun in dem bestehenden Gebäude Hauptstraße 30a eine Bäckerei/Konditorei zu betreiben. Das ehemals als Frischemarkt mit Bäckerei genutzte Gebäude soll entsprechend den Planungsabsichten des Bauherrn umgebaut werden. Der Investor plant an dem Standort die Produktion und den Verkauf von Back- und Konditoreiwaren.

Im Zuge der Detailplanung zur Landbäckerei wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt. Durch die Einhaltung der definierten Auflagen ist die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen sichergestellt.

Da das Vorhaben bereits zeitnah umgesetzt werden soll, soll für den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes als „Teil A“ vorab das Beteiligungsverfahren durchgeführt werden, um zu gewährleisten, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und auch eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

Der nördliche Teilbereich wird abgetrennt und zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ortskern Mackenbach, Teil A“ beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach (Vorentwurf der Gesamtfortschreibung) stellt für das Plangebiet teils Wohnbauflächen und teils gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach, Teil A“, bestehend aus dem Entwurf des Planes und der Begründung, in der Zeit vom **10.12.2021** bis einschließlich **23.01.2022** während der Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Bauamt, Zimmer 218, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

<b>Öffnungszeiten:</b>	
Abteilung 3 Bauverwaltung – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger
Telefon:	06374 / 922-276
E-Mail:	<a href="mailto:Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de">Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de</a>

Die vollständigen Unterlagen sowie die vorliegende öffentliche Bekanntmachung können während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung zusätzlich auch im Internet, auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weilerbach, unter <https://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/> (auf der Startseite → Rathaus → Bekanntmachungen → Bekanntmachung über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Ortskern Mackenbach, Teil A“ der Ortsgemeinde Mackenbach) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Ferner besteht die Möglichkeit der Abgabe der Stellungnahme in elektronischer

Form z.B. per Mail auf folgende Mailadresse: [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de). Stellungnahmen können nur zum Teil A vorgebracht werden.

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden vom Ortsgemeinderat Mackenbach geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass

- nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Ortskern Mackenbach, Teil A“ gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.

#### Hinweise aufgrund der Lage des Corona-Virus

Zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach sowie Ihrem eigenen Schutz, sind beim Betreten des Verwaltungsgebäudes folgende Hygieneregeln zu beachten:

- Tragen Sie einen Mund-Nasen-Schutz (Bei Bedarf wird der Mund-Nasen-Schutz zur Verfügung gestellt)
- Benutzen Sie das Hände-Desinfektionsmittel (30 Sekunden) im Eingangsbereich
- Halten Sie Abstand zu anderen Personen in unserem Haus

Bitte beachten Sie auch: Wenn Gesundheitsgefährdungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach oder andere Besucher/Innen im Haus zu befürchten sind, z.B. bei eindeutigen Krankheitssymptomen wie Husten etc., werden diese Besucher/Innen vom Personal der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach zurückgewiesen. Eine Regelung ihrer Angelegenheit ist dann auf schriftlichem, telefonischem oder digitalem Weg möglich. Sollte das Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung für Besucher/Innen aufgrund einer erneuten Verschlechterung der Corona-Pandemie bis auf weiteres geschlossen werden, wird der Dienstbetrieb der Verbandsgemeindeverwaltung aufrechterhalten. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen

ist im Anschluss nach vorheriger Terminabsprache mit den Mitarbeitern der Bauabteilung während der Dienststunden unter der Telefonnummer 06374/922-276 oder per Email info@vg-weilerbach.de möglich. Wenn Sie keinen Termin vorab vereinbart haben, können Sie auch den Anweisungen am Haupteingang des Rathauses in der Rummelstraße 15 folgen, um telefonischen Kontakt mit der Verbandsgemeindeverwaltung (Zentrale mit Weiterverbindung an einen Sachbearbeiter der Bauabteilung) aufzunehmen. Der Weg zum Raum, in dem die Unterlagen eingesehen werden können, ist durch Hinweisschild am Haupteingang ausgewiesen.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

**- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -**

Weilerbach, den 29.11.2021

Anja Pfeiffer  
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 02.12.2021